

1. 土地をとりまく現状

1. 土地はまだ下がる

かつて土地は戦後の経済成長に伴って値上がりを続け、資産形成の大きな手段となってきました。しかしながら、平成14年の公示価格の発表時にも地価下落は、まだ止まる気配がありませんでした。バブル崩壊後11年連続で地価は下がり続けています。

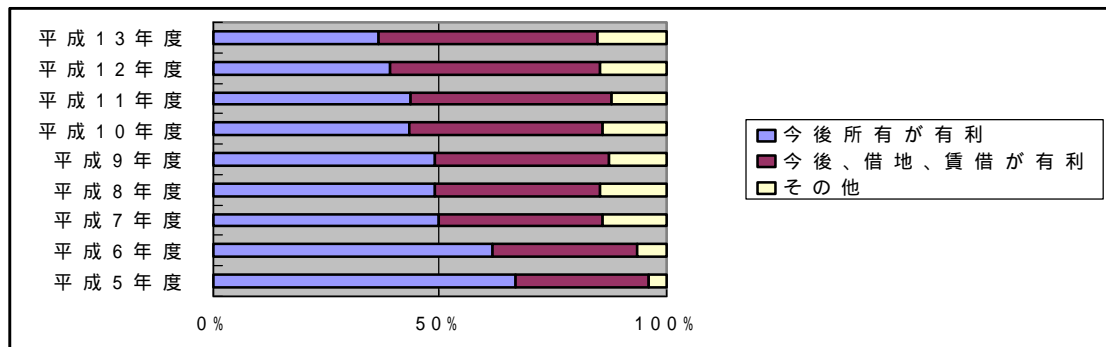
土地下落の大きな原因として、人口の減少、景気の先行き不透明感、産業構造の転換による土地の需要の減少等が考えられます。

少子高齢化による日本の人口の減少は2006年をピークに減少してゆくと予測されています。15歳未満の子供の人口は、昭和50年から28年間連続で低下しています。【総務省 2002/5/4 付統計局インフォメーション 174】

人口が減少するという事は、やがて世帯数も減って(2014年までは増加)住宅が余ってくるという現象が起きて来ます。

昨今のような景気の不透明感は消費者マインドを冷やし、買い控え、様子見といった需要を後退させる大きな原因となっています。企業においては、製造業を中心にその生産拠点を人件費の安い海外にシフトしています。製造業のみならず企業の大半は、保有するだけで収益の上らない土地は売却しています。

平成14年度版土地白書によると、「企業においては、土地を有利な資産と考える意識が一段と低下している。」とあります。(下図)



【平成14年度版国土交通省土地白書より】

かつて、長野オリンピック頃までの分譲地は1区画平均2,000万円前後位の分譲地が大半でしたが、今では1区画当たり平均1,600万円位か、いやもっと安いかもしれません。(感覚的には2割以上は下がってきているように思います。)一体いつになったらこの地価下落に歯止めがかかることか誰も予想が出来ません。